

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : 930063 31 20251216 G No demande : 5005004
Date : 23 juin 2026

Devant le juge administratif : Anne-Marie Dodds

9477-3413 QUÉBEC INC.
Locateur - Partie demanderesse
c.
GEOFFREY PERREAULT
Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Dans sa demande introduite le 16 décembre 2025, le locateur demande au Tribunal administratif du logement de prononcer la résiliation du bail le liant au locataire au motif que celui-ci n'aurait pas acquitté le loyer depuis plus de trois semaines.

- [2] Le locateur recherche également :
- a. le recouvrement du loyer ainsi que les arrérages de loyer toujours impayés au jour de l'audience;
 - b. avec les intérêts, l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*¹;
 - c. les frais bancaires de 25 \$ et ceux s'y ajoutant jusqu'en date de l'audience;
 - d. l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel;
 - e. ainsi que les frais liés à la présente demande.

[3] À l'audience, le locateur a renoncé à sa demande pour les frais bancaires, ce dont le Tribunal a pris acte.

[4] Bien que dûment notifié de la demande par l'intermédiaire de Pronotif, le locataire est absent à l'audience.

Questions en litige

- [5] Y a-t-il lieu de résilier le bail?
- [6] Le locataire est-il en retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer selon les règles de l'imputation?

¹ *Code civil du Québec*, RLRC, c. CCQ-1991. (« C.c.Q. »).

Analyse et décision

[7] La demande du locateur repose sur l'article 1971 C.c.Q., lequel se lit comme suit :

« **1971.** Le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer ou, encore, s'il en subit un préjudice sérieux, lorsque le locataire en retarde fréquemment le paiement. »

[8] Il revient au locateur de faire la preuve des faits allégués dans sa demande².

[9] Les parties sont liées par un bail de logement reconduit du 1^{er} juillet 2025 au 30 juin 2026, au loyer mensuel de 2 295 \$ payable le premier jour de chaque mois.

[10] La preuve démontre que le locataire occupe toujours le logement en date de l'audience.

[11] L'état de compte³ du locateur fait état de la conciliation des loyers dus et des paiements effectués par le locataire. Tout loyer dû génère une entrée informatique débitrice et tout paiement reçu en crédite le solde sans allocation spécifique à un loyer dû. Lorsqu'un loyer est impayé, il génère un arrérage, lequel est reporté au mois suivant. Chaque paiement effectué par le locataire est alors imputé aux arrérages, donc au solde reporté.

[12] Suivant ce même état de compte, les loyers de septembre 2025 et mars 2026 sont identifiés comme étant impayés, à raison de 4 590 \$. S'en est suivi un arrérage pour chacun de ces mois.

[13] Le locateur a appliqué aux arrérages les paiements effectués par le locataire après les mois de septembre 2025 et mars 2026.

[14] C'est d'ailleurs à bon droit que le locateur a attiré l'attention du Tribunal, lors de l'audience, en ciblant les loyers d'avril et de mai 2026 comme étant dus en application du principe de l'imputation des paiements.

[15] L'article 1569 C.c.Q. prévoit que le débiteur de plusieurs dettes peut indiquer, lorsqu'il paie, celle qu'il entend acquitter. Il s'agit du principe de l'imputation des paiements.

[16] Suivant l'article 1572 C.c.Q., à défaut d'imputation par les parties, le paiement est d'abord imputé sur la dette échue et entre plusieurs dettes échues, l'imputation se fait sur celle que le débiteur a, pour lors, le plus intérêt à acquitter. Et comme le rappelle le professeur Vincent Karim⁴ :

« **1355.** Les règles en matière d'imputation ont été adoptées par le législateur afin de protéger l'intérêt du débiteur. »

[17] En date de l'audience, il ne fait aucun doute que le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement de son loyer, qu'il s'agisse des loyers impayés par imputation des paiements pour les mois d'avril et mai 2026 ou, sans imputation des paiements, des loyers impayés de septembre 2025 et de mars 2026.

[18] Or, le 16 décembre 2025, lors de l'introduction du recours par le locateur et en appliquant la règle de l'imputation des paiements à pareille date, seul le loyer de décembre 2025 était échue. Le locateur n'avait donc pas encore acquis l'intérêt pour demander la résiliation du bail. Il en aurait été tout autrement si la demande du locateur avait été introduite le 23^e jour du mois pour lequel il y avait un arrérage.

[19] La demande du locateur en résiliation du bail étant prématurée, elle donc rejetée.

[20] La situation justifie néanmoins de condamner le locataire aux sommes exigibles, avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue par l'article 1619 C.c.Q., à compter de la présente décision.

[21] En ce qui a trait aux frais du présent dossier, ceux-ci sont spécifiquement encadrés par la loi et le règlement applicable. Considérant la preuve quant aux frais engagés, seuls les frais de 92 \$ engagés pour le dépôt de la demande peuvent être accordés au locateur⁵. Les intérêts à leur égard sont également dus à compter de la présente décision⁶.

² Article 2803 C.c.Q.

³ Pièce P-2.

⁴ Vincent KARIM, *Les obligations - Volume 2 (art. 1497 à 1707 C.c.Q.)*, 6^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2024, numéro 1355.

⁵ *Tarif des frais exigibles par le Tribunal administratif du logement*, chapitre T-15.01, r. 6, art. 7.

⁶ *Code de procédure civile*, RLRQ, c. C-25.0, art. 343.

[22] Dans le contexte du présent dossier, l'exécution provisoire n'est pas justifiée. Le Tribunal exerçant sa discrétion au chapitre de cette demande et considérant la preuve au dossier, aucun élément particulier ne justifie que le Tribunal déroge aux règles usuelles visant à ce que la présente décision devienne exécutoire au terme des délais d'appel.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[23] **ACCUEILLE** en partie la demande;

[24] **CONDAMNE** le locataire à payer au locateur 4 590 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter de la présente ordonnance, plus les frais de 92 \$.

Anne-Marie Dodds

Présence(s) : la mandataire du locateur

Date de l'audience : 15 mai 2026